

공 고

◆ 구로구 공고 제2022-1936호

구로구 고척동 한효아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 구로구 고척동 52-332번지 일대 고척동 한효아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대하여 2022년 제10차 서울시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 주택과 및 고척동 한효아파트 관리사무소에 비치하여 열람하고 있습니다

2022년 11월 08일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2022. 11. 08. ~ 2022. 12. 09.

나. 공람장소 : 구로구청 주택과(☎02-860-2942)

고척동한효아파트 관리사무소(☎02-6736-5018)

다. 공람의견 제출장소 및 방법 : 구로구청 주택과(☎02-860-2942)로 서면 제출

라. 기타사항

- 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역지정 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신규	고척동 한효아파트 재건축 정비사업	구로구 고척동 52-332번지 일원	-	증) 17,192	17,192	-

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		-	증) 17,192	17,192	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 604	604	3.5	-
	도 로	-	증) 604	604	3.5	-
획 지	소 계	-	증) 16,588	16,588	96.5	-
	획 지	-	증) 16,588	16,588	96.5	공동주택 및 부대복리시설

3) 용도지역에 관한 계획

- 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		17,192	-	17,192	100.0%	-
공업지역	준공업지역	17,192	-	17,192	100.0%	-

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

- 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	174	12~18	집산 도로	920	고척동 82-61	고척동16 0-1	일반 도로	-	서고341 (' 78.7.13)	-
변경	중로	2	174	12~18	집산 도로	920 (204)	고척동 82-61	고척동16 0-1	일반 도로	-	서고341 (' 78.7.13)	구역내 폭원확장 (12m→15M)

※ ()는 구역내 도로확폭 연장임

5) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	경로당	획지 Ⅰ-1	-	증) 165.00	165.00	
	어린이놀이터		-	증) 646.13	646.13	
	어린이집		-	증) 230.00	230.00	
	주민운동시설		-	증) 486.70	486.70	
	주민공동시설		-	증) 975.56	975.56	
	작은도서관		-	증) 537.08	537.08	
	관리사무실		-	증) 368.46	368.46	

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	고척동 한효아파트 주택재건축 정비구역	17,192	Ⅰ-1	16,588	고척동 52-332번지 일원	7	-	-	-	7	-

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	전폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고																					
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																											
신규	고척동 한효아파트 재건축 정비구역	17,192	획지	16,588	고척동 52-332번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	250% 이하	81m이하 /24층 이하	-																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택공급계획 : 공동주택 440세대 ※ 세대수는 건축위원회심의에서 최종결정 ○ 전체건립규모(전용면적 기준) <table><tr><td colspan="2">규모</td><td>세대수</td><td>비율</td><td>비고</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>440</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>60㎡ 이하</td><td>184</td><td>41.8</td><td rowspan="3">공공주택 33세대 포함(기부채납)</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡이하</td><td>256</td><td>58.2</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100% - 공공주택(33세대)는 도시정비법 제17조 및 국토계획법 시행령 제42조의3에 따라 기부채납(대지지분+건축물)함								규모		세대수	비율	비고	합 계		440	100.0	-	공동 주택	60㎡ 이하	184	41.8	공공주택 33세대 포함(기부채납)	60㎡ ~ 85㎡이하	256	58.2	85㎡ 초과	-	-
규모		세대수	비율	비고																											
합 계		440	100.0	-																											
공동 주택	60㎡ 이하	184	41.8	공공주택 33세대 포함(기부채납)																											
	60㎡ ~ 85㎡이하	256	58.2																												
	85㎡ 초과	-	-																												
심의완화 사항			○ 허용용적률 인센티브 : 지능형건축물 인증 2등급 12% (기준용적률 210% → 222%)																												
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 도로 및 인접대지경계선으로 부터 건축한계선 3m 후퇴																												
기타사항에 관한계획			○ 차량진출입허용구간(도면참조) - 중로2-174호 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정 ○ 전면공지(차도부속형) <table><tr><td>대상지 서측</td><td> • 단기안(한효아파트 재건축 시행 시) - 건축한계선 3m 까지 설치 • 장기안(한효아파트 + 서울가든아파트 재건축 시행 시) - 서울가든아파트 정비계획수립 시 창고용지(고척동 52-354번지)를 포함하여 정비계획수립하는 경우 차도부속형 전면공지 계획 폐지 </td></tr><tr><td>대상지 남측</td><td> • 중로2-174호와 연계하여 대지내 건축한계선 3m까지 설치 </td></tr></table>								대상지 서측	• 단기안(한효아파트 재건축 시행 시) - 건축한계선 3m 까지 설치 • 장기안(한효아파트 + 서울가든아파트 재건축 시행 시) - 서울가든아파트 정비계획수립 시 창고용지(고척동 52-354번지)를 포함하여 정비계획수립하는 경우 차도부속형 전면공지 계획 폐지	대상지 남측	• 중로2-174호와 연계하여 대지내 건축한계선 3m까지 설치																	
대상지 서측	• 단기안(한효아파트 재건축 시행 시) - 건축한계선 3m 까지 설치 • 장기안(한효아파트 + 서울가든아파트 재건축 시행 시) - 서울가든아파트 정비계획수립 시 창고용지(고척동 52-354번지)를 포함하여 정비계획수립하는 경우 차도부속형 전면공지 계획 폐지																														
대상지 남측	• 중로2-174호와 연계하여 대지내 건축한계선 3m까지 설치																														

■ 상한용적률 산출내역

구 분		산 정 내 용					
토지 이용 계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 (도로)	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	건축물 기부채납 (공공주택 대지지분+ 건축물)
		17,192㎡	16,588㎡	604㎡	49㎡	506㎡	1,719.96㎡
공공시설	소계	• 순부담률 : 10.2% • 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 = 2,323.96㎡ - 49㎡ - 506㎡ = 1,768.96㎡ → 새로 설치하는 기반시설 면적 : 신설정비기반시설 + 건축물 기부채납 = 604㎡ + 1,719.96㎡ = 2,323.96㎡					
	A 공공시설 토지면적	• 도로 : 604㎡					
	B 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 공공주택(59형) → 건축물 기부채납면적 : 대지지분(497.25㎡) + 환산부지(159.22㎡) = 656.47㎡ - 건축물 연면적 : 1,154.70㎡ - 건축물 대지지분 : 497.25㎡ - 건축물 환산부지 : 159.22㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준(공공) = 1,154.70㎡ × 943,181.82원/㎡ 설치비용 기준(공공)= 공공주택표준건축비 1,037,500원/㎡ ÷ 1.1 = 943,181.82원/㎡ : ② = 공시지가 × 2 = 3,420,000원 × 2 = 6,840,000원/㎡ • 공공주택(75형) → 건축물 기부채납면적 : 대지지분(335.04㎡) + 환산부지(107.77㎡) = 442.81㎡ - 건축물 연면적 : 782.08㎡ - 건축물 대지지분 : 335.04㎡ - 건축물 환산부지 : 107.77㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준(공공) = 782.08㎡ × 942,545.45원/㎡ 설치비용 기준(공공)= 공공주택표준건축비 1,036,800원/㎡ ÷ 1.1 = 942,545.45원/㎡ : ② = 공시지가 × 2 = 3,420,000원 × 2 = 6,840,000원/㎡ • 공공주택(84형) → 건축물 기부채납면적 : 대지지분(471.00㎡) + 환산부지(149.68㎡) = 620.68㎡ - 건축물 연면적 : 1,086.2㎡ - 건축물 대지지분 : 471.00㎡ - 건축물 환산부지 : 149.68㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준(공공) = 1,086.20㎡ × 942,545.45원/㎡ 설치비용 기준(공공)= 공공주택표준건축비 1,036,800원/㎡ ÷ 1.1 = 942,545.45원/㎡ : ② = 공시지가 × 2 = 3,420,000원 × 2 = 6,840,000원/㎡ • 공공주택 환산부지면적 : 대지지분(1,303.29㎡) + 환산부지(416.67㎡) = 1,719.96㎡					
기준용적률		• 기준용적률 = 210%(도시주거환경정비기본계획 준공업지역)					
허용용적률		• 허용용적률 = 기준용적률+인센티브(최대 20%) = 210% + 12% = 222.0% • 인센티브 = 12% [지능형건축물 2등급(12%)]					

구 분	산 정 내 용	
상한 용적률 산식	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(2021.11)」적용	
	개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α(토지) + 0.7×α(건축물)) = 222% × (1 + 1.3 × 1 × 0.085373406 + 0.7 × 0.02630548) = 250.72%	
	α (토지)	α= 공공시설 등 부지(토지※) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 1,352.29㎡ / 15,839.71㎡ = 0.085373406 → 공공시설등부지(토지) = 신설정비기반시설 - 새로이설치하는기반시설내 국공유지 - 대지내용도폐지되는기존 기반시설 내 국공유지 + 건축물 대지지분 = 604㎡ - 49㎡ - 506㎡ + 1,303.29 = 1,352.29㎡
	α (건축물)	α= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 416.67㎡ / 15,839.71㎡ = 0.02630548 → 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) = 416.67㎡
	※ 공공시설 등 부지(토지) = “ 기부채납 부지 ” 및 “ 건축물 대지지분 ”포함	
	정비계획용적률 : 250% 이하	

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수			비고
			기존	계획	증가	
관리처분계획	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭)한효아파트 재건축 정비사업조합	309	440	131	-

8) 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 공공주택

구분	건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고
신설	구로구 고척동 52-332일원	16,588m ²	-	15세대	59.74m ²	-
				8세대	75.45m ²	-
				10세대	84.78m ²	-

※ ‘공공주택’은 도시정비법 제17조 및 국토계획법 제46조에 따라 해당 사업시행자가 서울특별시에 설치하여 제공
(대지지분+건축물)하는 공공시설 등 임.

바. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(안)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적			구성비 (%)
				기정	변경	변경 후	
신설	-	고척동 한효아파트 지구단위계획구역	고척동 52-332번지 일원	-	증) 17,192	17,192	100%

2) 용도지역에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		17,192	-	17,192	100.0%	-
공업지역	준공업지역	17,192	-	17,192	100.0%	-

3) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정

■ 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	174	12~18	집산 도로	920	고척동 82-61	고척동 160-1	일반도로	-	서고341 (' 78.7.13)	-
변경	중로	2	174	12~18	집산 도로	920 (204)	고척동 82-61	고척동 160-1	일반도로	-	-	구역내 폭원확장 (12m→15m)

※ 0는 구역내 도로확폭 연장임

4) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구번호	면 적 (㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
획지	소계	-	16,588	16,588	100.0	
	㉠-1	-	16,588	16,588	100.0	공동주택 및 부대복리시설

5) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선 등에 관한 결정

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구분		가구	계획내용	비고
신규	허용용도	㉠-1	- 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조 제8호 부대시설, 제9호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분	가구	지역	건폐율	비고
신규	1-1	준공업지역	30%이하	-

○ 용적률 계획

구분	가구	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신규	1-1	210%이하	222%이하	250%이하	-

- 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브	비고
	지능형건축물 (2등급)	
신규	12%	20% ≥ 12%

- 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화	
	공공시설 기부채납(도로)	공공주택 기부채납
신설	1%	27%

○ 높이 계획

구분	가구	지역	높이기준	비고
신규	1-1	준공업지역	24층이하 / 81m이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

6) 건축물 건축선에 관한 계획

○ 건축선

구분	적용위치	계획내용
신규	1-1	- 건축한계선 - 도로 및 인접대지 경계선으로부터 3m 후퇴

○ 전면공지

구분	적용지역	계획내용
전면공지 (차도부속형)	대상지 남측	- 중로2-174호와 연계하여 대지내 건축한계선 까지 설치 - 단기안(한효아파트 재건축 시행 시) - 건축한계선 3m 까지 설치
	대상지 서측	- 장기안(한효아파트 + 서울가든아파트 재건축 시행 시) - 서울가든아파트 정비계획수립 시 참고용지(고척동 52-354번지)를 포함하여 정비계획수립하는 경우 차도부속형 전면공지 계획 폐지

7) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

■ 환경관리계획

구분	검토항목	목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	·주거지 비오톱 ·비오톱유형 평가등급 4등급 ·개별비오톱 평가등급 제외	·녹지 확보
	생태네트워크	녹지평가지표1	○	·시가화지역으로 녹지훼손 없음	·조경녹지 확보에 따른 녹지율증가 ·녹지평가지표1등급
생활 환경	토지 환경	토지이용	○	·토지이용 및 용도지역 조사 ·사업대상지 내 건축계획 검토	·종합적인 토지이용계획 수립
		지형·지질	○	·기존 주거지역으로 지형 변화 거의 없음	·현 지형을 고려하여 계획수립
	물 환경	물순환	○	·생태면적을 계획 확인 ·자연지반녹지율, 인공지반녹지율 확인	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장, 틈새투수포장 등을 고려하여 36.75%로 생태면적을 산출
		수질	○	·공사시 우수유출 및 토사유출 ·운영시 용수공급 및 오수발생	·토사노출부에 비닐덮개 설치 ·기존 시 상수관로부터 용수공급 ·사업대상지 내 오수관로 설치 후 기존 시 하수관로에 연결해 처리
	대기 환경	바람	○	·주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단	·바람의 진행방향을 고려한 건물배치
		열	○	·열환경 공간유형도 확인	·자연지반녹지 및 인공지반녹지 계획수립
		대기질·미세먼지	○	·공사시 비산먼지 발생 ·운영시 대기오염물질 및 온실가스 발생	·세륜·측면살수시설, 공사장내 살수 ·청정연료 사용 ·식재를 통한 녹지확보
	기타	친환경적 자원순환	○	·공사시 건설폐기물 발생 ·운영시 생활폐기물, 분뇨 발생	·구로구 폐기물관리조례에 의거하여 처리 ·분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		에너지	○	·향후 에너지사용량 추정 ·에너지원 변경가능여부 조사	·에너지절약형 설비기기 도입 검토 ·에너지효율을 극대화하는 자재구입
		소음·진동	○	·공사시 건설장비 소음·진동발생 ·운영시 인근도로 교통소음발생	·필요시 가설방음판넬 설치 ·교통소음 저감대책 수립
		경관	○	·주변시설물과의 조화로운 경관 검토	·주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
		휴식 및 여가공간	○	·주변에 휴식 및 여가공간 부족	·녹지공간 계획을 통해 휴식 및 여가공간 확보
		일조	○	·주변 주거지역에 일부 영향 예상	·일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 높이 고려

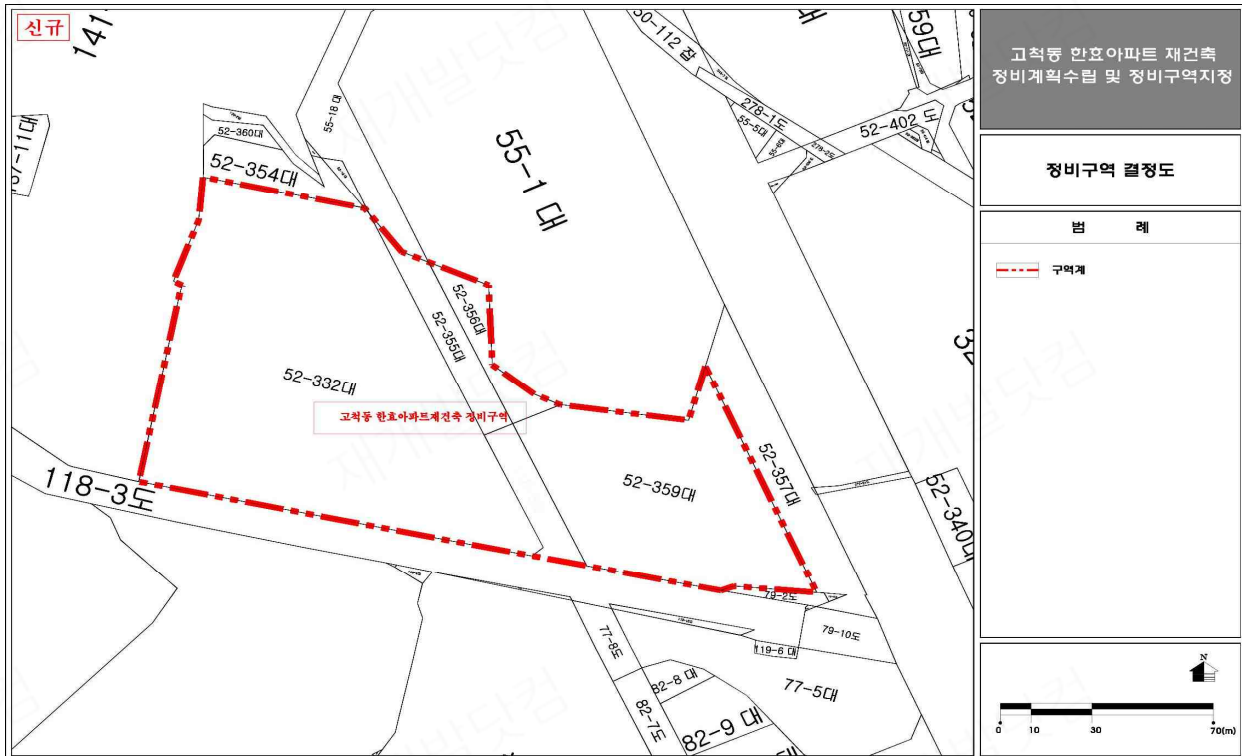
■ 교통처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	—	• 주변 3개 신호교차로 신호주기 최적화 방안제시
진출입 동선	㉠	• 사업지 남측 고척공구상가 교차로와 연계하여 주출입구 개설
	㉡	• 사업지 전면 2→3차로 추가 확보
대중교통 및 보행	—	• 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주차시설	—	• 주차시설계획 -계획주차대수 : 510대 -법정주차대수 : 444대 -주차수요대수 : 463대(2025년) (법정대비 : 114.9%, 수요대비 : 110.2%)
	—	• 차량 진출입 램프부에 차량경고등 설치
대중교통 및 보행	—	• 보행동선 단절지점에 횡단보도 및 고원식 횡단보도 설치
	—	• 사업지 남측 자전거도로 설치
	—	• 사업지내 자전거보관소 설치
교통안전 및 기타	—	• 주출입구변 단지내 drop-zone 접근동선계획 수립
	—	• 시거미확보 구간에 반사경설치
	—	• 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	—	• 사업지 주변 안전헬스 설치
	—	• 주출입구 횡단보도변 투광등 설치

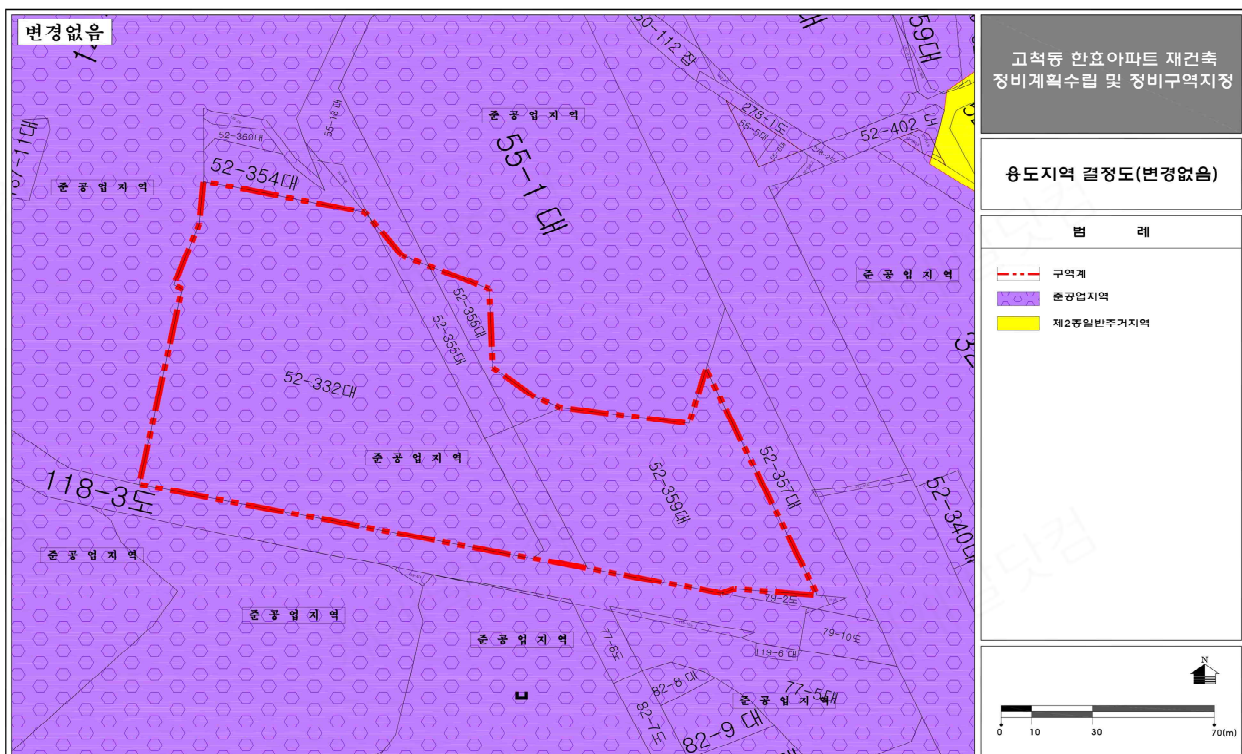
주) 지점은 교통처리계획도 참조

사. 관련도서 : 생략 (기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음)

■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

